Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 50 (1952)

Heft: 7

Artikel: Die Ertragswertberechnungen von berufsbäuerlichen Neusiedlungen [Schluss]

Autor: Neukomm, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-209210

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Ertragswertberechnungen von berufsbäuerlichen Neusiedlungen

Von Dr. W. Neukomm, Brugg

(Schluß)

Im sog. „Arrondierungszuschlag" kommen allein die wirtschaftlichen Vorzüge, soweit sie sich auf die Bodenbewirtschaftung des arrondierten Besitzes beziehen, zur wertmäßigen Veranschlagung, und diese wiederum nur soweit, als sie das Ertrags-Kostenverhältnis verbessern, da ja der ertragssteigernde Einfluß bereits im geschätzten Rohertrag miterfaßt ist. Wir denken also an den rationelleren Arbeits- und Kapitaleinsatz im Wirtschaftsablauf auf dem Felde. Ein nicht absoluter, doch brauchbarer und bestimmbarer Gradmesser der ökonomischeren Verwendung der Betriebsmittel ist die gegenüber den Verhältnissen bei den Vergleichsbetrieben kleinere Parzellenzahl. Die im Einzelfall vom Systemmittel abweichende Parzellenzahl wird zur Bemessung des Zuschlages herangezogen. Wir stellen zum Beispiel fest, daß bei einer Liegenschaft mit nur 1 Parzelle gegenüber deren 11, wie sie bei den Kleegraswirtschaften der Nord- und Nordostschweiz im Mittel anzutreffen sind, eine Parzellendifferenz von 10 resultiert und in solchen Fällen nach den Normen ein Zuschlag zum unbereinigten Ertragswert von 12–14% angezeigt ist. Es ist Sache des Schätzers, je nach der Lage des Grundstückes zum Wirtschaftshof und seiner Oberflächengestaltung, immer in vergleichender Betrachtung zum Durchschnittsbetrieb der Schätzungsgrundlagen, den definitiven Prozentzuschlag zu bestimmen. Es ist zu beachten, daß die Zuschlagsbemessung in % des unbereinigten Ertragswertes erfolgt. Auf Betrieben mit allgemein ungünstigen Produktionsverhältnissen, d. h. also auch mit einem verhältnismäßig niedrigen unbereinigten Ertragswert, vermag sich eine bessere Arrondierung erfolgsmäßig und absolut weniger ausgeprägt auszuwirken als auf Liegenschaften, die in einem ertragreichen, gut bearbeitbaren Kulturboden in günstiger Wirtschaftslage beste Voraussetzungen für eine rationell-intensive Bewirtschaftung bieten und dies bereits in einem entsprechend hohen Rohertrag und damit in einem höheren unbereinigten Ertragswert zum Ausdruck kommt. Der auf diese Weise ermittelte Zuschlag beruht ausschließlich auf dem verbesserten Ertrags-Kostenverhältnis dank der möglichen rationelleren Bodenbewirtschaftung.

Der andere Zuschlagsfaktor, nämlich die neuen Gebäude einer Siedlung, verlangt zu seiner Beurteilung höchste Objektivität, ansonst man dem Eindruck der hohen Baukosten nicht widerstehen kann und den Zuschlag in seiner Höhe so bemißt, daß die festgesetzte Wertgröße mit dem Begriff des Ertragswertes nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Wie bereits aus früheren Darlegungen abgeleitet werden kann, muß sich dieser Zuschlag auf wirklich realisierbare, zusätzliche Zinsertragsverbesserungen gründen können. Die Ausgangsbasis bildet wiederum das im unbereinigten Ertragswert gewertete Durchschnittsgebäude des zugehörigen Wirt-

schaftssystems. Gemessen an den Gebäudeverhältnissen des Durchschnittsbetriebes, läßt sich ein Mehrwert auf die vorläufigen, möglichen Reparaturersparnisse einerseits und die arbeitswirtschaftlichen Vorteile andererseits zurückführen. Diese Momente vermögen wiederum das Ertrags-Kostengefüge des Durchschnittsbetriebes im günstigen Sinne zu verschieben und also die Zinsfähigkeit des Objektes im Rahmen der Gesamtwirtschaft zu erhöhen. Die bezüglichen Korrekturwerte sind auf die Raumeinheit zu beziehen, d. h. im Wohnteil auf die im Ertragswert erfaßten Zimmereinheiten und in Stall und Scheune auf die Großvieheinheiten, die zur Erzielung des Rohertrages und des Ertragswertes gehalten werden, bzw. erforderlich sind. Mit einem Schlüssel wird der vorhandene und notwendige Platz für Zugtiere und Kühe, für Jung- und Kleinvieh auf Gebäudegroßvieheinheiten umgerechnet. Nach Maßgabe der Bauart, der Art der Konstruktion und der Zweckmäßigkeit der Einrichtung einerseits, des Bauzustandes andererseits, der bei Neusiedlungen sehr gut sein soll, haben wir Richtziffern pro Zimmereinheit im Wohnteil, und pro Gebäudegroßvieheinheit im Ökonomie ausgearbeitet, die für die Zuschlagsbemessung wegleitend sein sollen.

Um die Auswirkungen dieser Zuschlagsfaktoren am praktischen Beispiel darzulegen, ist auf die Ertragswertschätzung einer Neusiedlung im Zürcher Unterland hinzuweisen, die das Schätzungsamt durchzuführen hatte. Es handelte sich um einen 6-ha-Betrieb mit vollständig arrondiertem, eben gelegenem Grundbesitz. Dank der günstigen natürlichen Ertragsbedingungen, wobei allerdings der in der Gegend sonst übliche Obstbau noch weitgehend fehlte, ließ sich ein durchschnittlicher Jahresrohertrag von Fr. 1600.— errechnen, gegenüber Fr. 1530.— der Vergleichsbetriebe. Ausgehend vom unbereinigten Ertragswert pro Flächeneinheit von Fr. 5500.—, der den Ansatz der Vergleichsbetriebe um etwa Fr. 200.— überstieg, ergab sich für die vorzügliche Arrondierung ein Zuschlag von Fr. 660.— und für die neuen, zweckmäßig eingerichteten Gebäude ein solcher von Fr. 1400.— pro Flächeneinheit. Somit ließ sich unter Würdigung aller Ertrags- und Kostenfaktoren ein bereinigter Ertragswert von Fr. 7560.— pro ha ermitteln; gegenüber dem Systemmittel mit Fr. 5300.— resultierte doch ein respektabler Mehrwert von Fr. 2260.— pro ha oder von 43 %. Wer die Grenzen der Betriebsrationalisierung in einem mittelbäuerlichen Betrieb abzuschätzen in der Lage ist, wird zugestehen, daß diese Wertsteigerung eine landesüblich gute Bewirtschaftung des Besitzes voraussetzt und also nicht ohne Einsatz von Wille und Tatkraft als Durchschnittswert erzielt werden kann.

In Anlehnung an das Gesagte können wir uns bei der Behandlung der Frage nach den Wertverhältnissen bei einer Neusiedlung auf meliioriertem Neuland etwas kürzer fassen. Das Besondere liegt in dem noch nicht vollertragsfähigen Kulturboden. Mit der Melioration des Streuebodens ist erst die Voraussetzung zur Gewinnung besseren Kulturbodens geschaffen. Es braucht Jahre intensiver Düngung und Bodenbearbeitung, verbunden mit hohen Ertragsrisiken, um die Ertragsfähigkeit des Neulandes auf die Stufe des Landesüblichen zu bringen. In den ersten Jahren wird nicht nur

eine Kapitalverzinsung ausbleiben, sondern der Betriebsaufwand übersteigt den erzielbaren Rohertrag. Erst sukzessive stellt sich eine Normalisierung des Ertrags-Kostenverhältnisses ein. 8–12 Jahre mag diese Aufbauarbeit dauern. Wer wagt bei diesen Tatsachen einen Ertragswert zu berechnen, der in einem ansprechenden Verhältnis zu den Produktionskosten einer solchen Siedlung steht? Die notwendigen Kapitalinvestitionen sind wesentlich höher, der durchschnittlich verzinsbare Ertragswert aber ist kleiner als bei Siedlungsanlagen auf altem Kulturboden.

Die Ertragswertschätzung einer Neusiedlung in den ersten Jahren der Inkulturnahme des Landes ist denn auch höchst problematisch. Trotz neuer Gebäude und arrondierten Besitzes muß die Produktionsgrundlage, d. h. die Bodenfruchtbarkeit, erst mit einem überdurchschnittlichen Maß an Arbeits- und Kapitaleinsatz aktiviert werden. Es zeigt sich hier deutlich, daß den Gebäuden nur eine unterstützende und keine direkt produktive Funktion im Wirtschaftsprozeß zukommt. Ihr positiver Einfluß auf die Erfolgsrechnungen in den ersten Jahren des Aufbaues ist wenig wirksam. Dieses Zusammenwirken der Ertrags- und Kostenfaktoren bedingt, daß der Ertragswert einer Siedlung auf absolutem Neuland den Durchschnittswert der Liegenschaften einer bestimmten Wirtschaftszone nicht erreicht. Produktionskosten und Wert klaffen, selbst auf lange Sicht gesehen, derart auseinander, daß, um die dauernde Selbsterhaltung solcher Betriebe zu sichern, es Aufgabe der Öffentlichkeit ist, durch Kollektivunternehmungen die erste Inkulturnahme zu übernehmen, um dem Siedler die sonst kaum überbrückbaren Anfangsschwierigkeien abzunehmen. Die Lösung kann allfällig auch auf dem Wege der anfänglichen Verpachtung gesucht werden, wobei vorerst ein Zinserlaß angezeigt ist, und nur mit zunehmender Ertragssicherheit eine entsprechend ansteigende Pachtzinsforderung abverlangt wird.

In solchen Verhältnissen hat demnach eine Ertragswertschätzung auf den Stand der Inkulturnahme des Bodens Rücksicht zu nehmen. Selbst bei Zugrundelegung einer mindestens 20jährigen Wirtschaftsperiode wird das Durchschnittsergebnis durch die mangelnde Produktionskraft der Anfangsjahre stark beeinträchtigt, und erst eine Zukunftsschätzung, d. h. eine Ertragswertbeurteilung im 10. Jahre der Inkulturnahme wird mit einer einigermaßen normalisierten Ertrags-Kostenrechnung kalkulieren können.

Am praktischen Beispiel mag die Wertbemessung einer solchen Neusiedlung am besten dargestellt werden. Vor kurzem war im St. Galler Rheintal eine Siedlung auf ihren Ertragswert einzuschätzen. Sie stand im 6. Jahre der Inkulturnahme. Ihre Größe betrug rund 12 ha. Bei vollständig eben gelegener Gutsfläche und noch nicht vollertragsfähigem Kulturboden fehlte der Obstbau praktisch vollkommen. Wir ermittelten einen unbereinigten Ertragswert von Fr. 5000.—, wogegen derjenige der Vergleichsbetriebe jener Wirtschaftszone auf Fr. 5500.— lautet. Mit dem Arrondierungszuschlag, der zufolge der in den nächsten Jahren noch überdurchschnittlichen Sachkosten auf Fr. 300.— begrenzt blieb, und einem Gebäudezuschlag von Fr. 900.— pro ha resultierte ein bereinigter

Ertragswert von Fr. 6200.— pro Flächeneinheit. Dieser stand damit 11 % höher als der Ertragswert des Durchschnittsbetriebes dieses Wirtschaftssystemes, der mit 12 Parzellen und etwa 40–60jährigen Gebäuden ausgewiesen ist. In dieser wesentlich kleineren Werterhöhung äußert sich die noch unterdurchschnittliche Ertrags- und damit Zinsfähigkeit der Siedlung in den nächsten Wirtschaftsjahren, wenn auch die schwierigste Periode der Inkulturnahme bereits nicht mehr erfaßt werden mußte.

In diesem Sinne kann das heute verfügbare Unterlagenmaterial helfen, den Weg zu einer vertretbaren Ertragswertschätzung von berufsbäuerlichen Neusiedlungen zu finden. Es geht nicht um die Festsetzung einer mathematisch genau bestimmbaren Wertgröße. Mit dem Schätzungsergebnis soll aber, unter Würdigung aller Sonderheiten im Einzelfall, der wirtschaftlich mögliche Wertrahmen, wie er in den Schätzungsgrundlagen umrissen ist, gewahrt werden. Man muß den geschätzten Ertragswert mit klaren, wirtschaftlichen Überlegungen, die sich aus den verfügbaren Unterlagen ableiten lassen, vertreten und verteidigen können.

Die Gegenfrage zu dieser Wertanschauung wird nicht ausbleiben. Wer schlägt dann finanziell die Brücke vom Ertragswert zum viel höheren Kapitalbedarf, der zur Errichtung einer Siedlung heute einfach nötig ist? – Vorerst, so ist darauf zu antworten – ist der Ertragswert nun einmal Ertragswert und er soll wirklich als Maßstab der bei landesüblich guter Bewirtschaftung im Durchschnitt der Jahre möglichen Zinsfähigkeit des Hofes verstanden werden. Es geht um die objektive Wertbeurteilung eines langfristigen landwirtschaftlichen Anlageobjektes, und das Wissen um diesen Wertmaßstab hilft, im Streit um die subjektiven Wertmeinungen das wirkliche Leistungsvermögen des einzelnen klar abzustecken. Damit kann und will man sich nicht der Tatsache verschließen, daß die notwendigen Investitionen für die Einrichtung und den Aufbau einer Neusiedlung heute den Ertragswert ganz bedeutend übersteigen. Aber ist diese Mehrbelastung, die pro ha Fr. 7000.— bis 10000.— und mehr betragen kann, wirklich verlorenes Geld? Wohl kann die Anlage rein rententheoretisch ihre Rechtfertigung nicht finden. Sind es aber nicht volkswirtschaftliche Werte, die den Differenzbetrag tragen helfen, und zum großen Teil auch rechtfertigen? Durch die Errichtung von bäuerlichen Siedlungen wird doch die Voraussetzung zur Realisierung neuer volkswirtschaftlicher Werte geschaffen. Siedlungen auf altem Kulturboden bieten die Gelegenheit, brachliegende Arbeitswerte zu aktivieren, oder diese können dank der möglichen Einsparung auf dem arrondierten Hof frei gemacht und anderweitig der Volkswirtschaft zugeführt werden. Die Aussiedlung an die Peripherie der Flurzone hat auch vorteilhafte Rückwirkungen auf die Dorfbetriebe, indem ihre Betriebsfläche generell näher an das Wirtschaftszentrum verlegt wird, und diese Vorteile sind in ihren volkswirtschaftlichen Konsequenzen den Neusiedlungen zu verdanken und gutzuschreiben. Recht eindrücklich ist die Aktivierung von zusätzlichen Arbeitswerten bei der Inkulturnahme und Besiedlung von Neuland. Wenn bei der Streuegewinnung vielleicht ein Arbeitsertrag von knapp

Fr. 100.— pro ha resultiert, können auf kultiviertem Boden Arbeitswerte von Fr. 400.— bis Fr. 500.— pro Flächeneinheit gewonnen werden, wenn mit dem langjährigen Durchschnitt gerechnet wird. Diese neuen Werte fließen aber irgendwie zurück in die Volkswirtschaft, sie bereichern sie und werden alle Jahre neu gewonnen, so daß sie eigentlich als neue dauernde Arbeitsrente der Volkswirtschaft zukommen. Der Beitrag der Öffentlichkeit an die Unternehmungen in Form von Subventionen muß in ihrem Nutzen an diesen neugewonnenen, volkswirtschaftlichen Werten gemessen werden, die eigentlich als dauernde volkswirtschaftliche Rente den öffentlichen Kapitaleinsatz rechtfertigen. Eine Volkswirtschaft, die diesen Einsatz im Rahmen des Tragbaren wagt und die Entfaltung der Kräfte ermöglicht, verarmt nicht, sondern wird gefestigt und auf die Dauer bereichert. Als leuchtendes Beispiel auf internationalem Boden seien die Trockenlegung der Zuidersee in Holland, als bedenkliches Gegenstück die weiten brachliegenden Felder in Frankreich erwähnt.

Bei solcher Betrachtungsweise ergeben sich im volkswirtschaftlichen Rahmen Analogien zur rententheoretischen Beurteilung des Kapitaleinsatzes in privatwirtschaftlicher Atmosphäre, und auf diese Weise gewinnt selbst eine hohe öffentliche Beitragsleistung einen Sinn und findet ihre wirtschaftliche Rechtfertigung. Darüber hinaus ist allgemein bekannt, daß sich die treibenden Kräfte zur öffentlichen Förderung des Siedlungswesens nicht in wirtschaftlichen Überlegungen erschöpfen können, sondern die Ausstrahlungen auf die Psyche des bäuerlichen Menschen und seiner Umwelt, die ihren Niederschlag finden in der Hebung der Arbeitsfreude und in der Festigung des Berufs- und Standesbewußtseins, müssen das staatliche Interesse an der Schaffung gesunder berufsbäuerlicher Siedlungen lebendig erhalten, da der Staat damit auf beste Weise seine eigenen Grundlagen festigt.

Le Cadastre des déchets ménagers et industriels en Suisse

Bn) Le Bureau d'étude pour l'utilisation des gadoues, bureau rattaché à l'Institut d'hygiène de l'Ecole polytechnique fédérale à Zurich, a établi un cadastre des déchets ménagers dans 379 communes du pays afin de se rendre compte des conditions de ramassage, d'évacuation et d'utilisation des ordures. Il résulte de l'étude de ce cadastre que la manière de résoudre le problème dépend avant tout de la qualité et de la quantité des déchets qui sont en proportion directe du nombre d'habitants. La quantité des déchets varie entre 0,3 et 0,9 m^3 par habitant et par an. La moyenne du poids spécifique peut être fixée à 315 kg. par m^3. L'importance de l'élimination des gadoues croît avec le développement de l'agglomération. Sur les 379 communes consultées, 323 se débarrassent de leurs déchets sous forme de dépot dans les carrières ou gravières abandonnées, dans le but de transformer celles – ci en terrains agricoles;